



BERKENHEUVELDREEF 11

VUGHT

VRAAGPRIJS € 1.750.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

257 m² en 31 m² bijgebouw

PERCEELOPPERVLAKE

2366 m²

INHOUD

900 m³

BOUWJAAR

1925

ENERGIELABEL

A, na verbouwing

OMSCHRIJVING

WONEN OP EEN UNIEK MINI-LANDGOED IN VUGHT-NOORD

Royale benedenwoning (ca. 257 m²) in de monumentale Villa Berkenheuvel, met een zeer ruime woonverdieping, vijf slaapkamers, meerdere badkamers, een eigen tuin met optimale privacy, een zwembad en een multifunctioneel bijgebouw (ca. 31 m²) met sauna en buitendouche.

Aan de lommerrijke Berkenheuveldreef, verscholen achter een karakteristieke toegangspoort en omgeven door volwassen groen, ligt Villa Berkenheuvel. Dit bijzondere ensemble bestaat uit de monumentale villa met twee zelfstandige woningen en het voormalige koetshuis aan de voorzijde van het perceel.

Nu komt de royale benedenwoning beschikbaar. Een woning die zich onderscheidt door haar indrukwekkende hoeveelheid leefruimte, de brede woonvertrekken, de vele slaapkamers en badkamers en vooral door de combinatie van karakter, privacy en veelzijdigheid.

De begane grond wordt voor oplevering aan koper uitgebreid met drie slaapkamers, elk met een eigen badkamer. De ruwbouw van deze uitbreiding is in de vraagprijs inbegrepen en wordt door verkoper gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een bijzonder royale woning met in totaal vijf slaapkamers en meerdere badkamers, die geschikt is voor een groot gezin, wonen en werken aan huis, samengestelde bewoning of het ontvangen van gasten.

Buiten beschikt de woning over een eigen, beschut gelegen tuin met zwembad. De privacy ten opzichte van de bovenwoning wordt gewaarborgd door het plaatsen van privacyschermen, zodat vanuit de bovenwoning geen rechtstreeks zicht op de achtertuin en het zwembad bestaat.

Een bijzonder element is het vrijstaande bijgebouw. Dit is voorzien van een pantry, sauna en buitendouche. Daarmee vormt het een heerlijke wellnessruimte bij het zwembad. Wie geen behoefte

heeft aan wellness kan het bijgebouw ook uitstekend gebruiken als thuiswerkplek, atelier, praktijkruimte, gastenverblijf of sfeervolle thuisbar.

INDELING

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde wordt de centrale hal bereikt. Vanuit deze hal zijn onder meer de kantoorruimte, de woonkamer, een slaapkamer met aangrenzende badkamer en de overige vertrekken toegankelijk.

Aan de voorzijde ligt een lichte kantoor- of werkkamer. Dankzij de ligging direct bij de entree is deze ruimte zeer geschikt voor thuiswerken of het ontvangen van zakelijke bezoekers, zonder dat zij direct door de privévertrekken hoeven te lopen.

De royale woonkamer vormt het centrale hart van de woning. De ruimte biedt volop plaats aan meerdere zitgedeelten en staat in open verbinding met de aangrenzende eetkamer. De eetkamer is centraal in de woning gesitueerd en biedt ruimte aan een grote eettafel

Aan de rechterzijde bevindt zich de bijzonder ruime woonkeuken. Door de royale afmetingen kan hier een uitgebreide keukenopstelling met kookeiland worden gerealiseerd, in combinatie met een tweede eettafel of comfortabele zithoek. De grote gevelopeningen zorgen voor veel licht en een directe verbinding met de tuin.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte biedt plaats aan aanvullende keukenapparatuur, provisie en huishoudelijke voorzieningen.

Aansluitend bevindt zich een slaapkamer met een eigen badkamer. Deze kamer is ook uitstekend bruikbaar als logeerkamer, werkkamer of speelkamer.

Aan de linkerzijde van de woning ligt een tweede ruime slaapkamer. Deze kamer beschikt eveneens over een nabijgelegen badkamer. Hierdoor is gelijkvloers wonen met een volwaardige slaap- en badkamercombinatie uitstekend mogelijk.

OMSCHRIJVING

NIEUWE UITBREIDING

Aan de achterzijde wordt de benedenwoning uitgebreid met een nieuwe slaapvleugel. De ruwbouw van deze uitbreiding wordt door verkoper gerealiseerd en is inbegrepen in de prijsstelling.

De uitbreiding bestaat uit een centrale hal met drie ruime slaapkamers. Iedere slaapkamer beschikt volgens de huidige indelingsopzet over een eigen badkamer. Hiermee ontstaat een comfortabele en privacyvolle indeling die zowel geschikt is voor een gezin als voor inwonende kinderen, gasten of familieleden.

Na realisatie van de uitbreiding beschikt de benedenwoning volgens de huidige plattegrond over:

- * een royale woonkamer;
- * een afzonderlijke eetkamer;
- * een zeer ruime woonkeuken;
- * een bijkeuken;
- * een kantoorruimte;
- * vijf slaapkamers;
- * vijf badkamers;
- * bestaande benedenwoning: circa 186 m² wonen;
- * nieuwe uitbreiding met drie slaapkamers, badkamers en hal: circa 71 m²;
- * totaal na uitbreiding: circa 257 m² woonoppervlakte;
- * Indien exacte maatvoering voor u van belang is adviseren wij de metrages zelf na te meten.

De uiteindelijke afwerking en inrichting kunnen door koper naar eigen smaak en kwaliteitsniveau worden uitgevoerd.

TUIN, ZWEMBAD EN PRIVACY

De woning beschikt over een royale eigen tuin met een hoge mate van privacy. Het vele bestaande groen rondom Villa Berkenheuvel zorgt voor een rustige en besloten sfeer.

In de achtertuin bevindt zich een zwembad. Juist bij een dergelijke buitenruimte is privacy belangrijk. Daarom wordt het zicht vanuit de bovenwoning met privacyschermen weggenomen. Hierdoor kan de

tuin worden gebruikt als een werkelijk besloten buitenruimte, zonder rechtstreekse inblik vanuit de bovenwoning.

Het multifunctionele bijgebouw vormt een waardevolle aanvulling op de tuin. De huidige opzet met pantry, sauna en buitendouche sluit perfect aan bij het zwembad. Daarnaast biedt het gebouw meerdere andere gebruiksmogelijkheden. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, atelier, hobbyruimte, thuisbar of ruimte voor ontspanning en ontvangst.

VERDUURZAMING EN MOGELIJK ENERGIELABEL A

Op aangeven van een energielabel deskundige behoort energielabel A tot de mogelijkheden, mits de daarvoor noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd. Denk hierbij aan:

- * isolatie aan de binnenzijde van het dak;
- * vloerisolatie;
- * isolatie aan de binnenzijde van de gevels;
- * vervanging van het bestaande glas door HR++-beglazing;
- * plaatsing van een elektrische kokendwaterkraan, zoals een Quooker;
- * installatie van een hybride warmtepomp;
- * plaatsing van circa twintig zonnepanelen.

De koper van de bovenwoning zal het dak aan de binnenzijde isoleren. De plaatsing van de zonnepanelen op het dak en/of platte dak dient gezamenlijk en in overleg met de eigenaar van de bovenwoning te worden georganiseerd.

Het genoemde energielabel A is nadrukkelijk afhankelijk van de daadwerkelijke uitvoering van de benodigde maatregelen en de uiteindelijke beoordeling door een gecertificeerd energieadviseur.

OMSCHRIJVING

VERKOOPCONDITIE EN AFWERKING

De woning wordt verkocht op basis van het principe 'as is, where is'. Dit betekent dat koper het verkochte aanvaardt in de feitelijke, bouwkundige, juridische en milieukundige staat waarin het zich op het moment van levering bevindt.

De ruwbouw van de uitbreiding met drie slaapkamers en bijbehorende badkamers wordt door verkoper gerealiseerd en maakt onderdeel uit van de prijsstelling. De verdere afbouw, installaties, inrichting en afwerking zijn voor rekening en risico van koper, tenzij daarover in de koopovereenkomst uitdrukkelijk andere afspraken worden gemaakt.

Dit biedt koper de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen smaak af te werken en keuzes te maken ten aanzien van onder meer keuken, sanitair, vloeren, wandafwerking, installaties en verduurzaming.

BIJZONDERHEDEN

- * Gelegen in Villa Berkenheuvel op een bijzonder en groen mini-landgoed;
- * royale benedenwoning met uitsluitend woonruimte op de begane grond;
- * meerdere auto's parkeren op eigen terrein;
- * uitbreiding met drie slaapkamers wordt in ruwbouw gerealiseerd;
- * ruwbouw van de uitbreiding is inbegrepen in de prijsstelling;
- * na uitbreiding in totaal vijf slaapkamers;
- * ruime woonkamer, eetkamer en royale woonkeuken;
- * separate kantoorruimte aan de voorzijde;
- * praktische bijkeuken;
- * eigen tuin met zwembad;
- * hoge mate van privacy;
- * privacyschermen voorkomen rechtstreeks zicht vanuit de bovenwoning op de achtertuin;
- * multifunctioneel bijgebouw met pantry, sauna en buitendouche;
- * bijgebouw ook bruikbaar als kantoor, atelier, hobbyruimte of thuisbar;
- * energielabel A is mogelijk na uitvoering van de benodigde verduurzamingsmaatregelen;

- * circa twintig zonnepanelen gezamenlijk te organiseren met de eigenaar van de bovenwoning;
- * verkoop vindt plaats op basis van 'as is, where is';
- * verdere afwerking en inrichting naar eigen wens van koper;
- * exacte afspraken over uitvoering, opleveringsniveau en afwerking worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

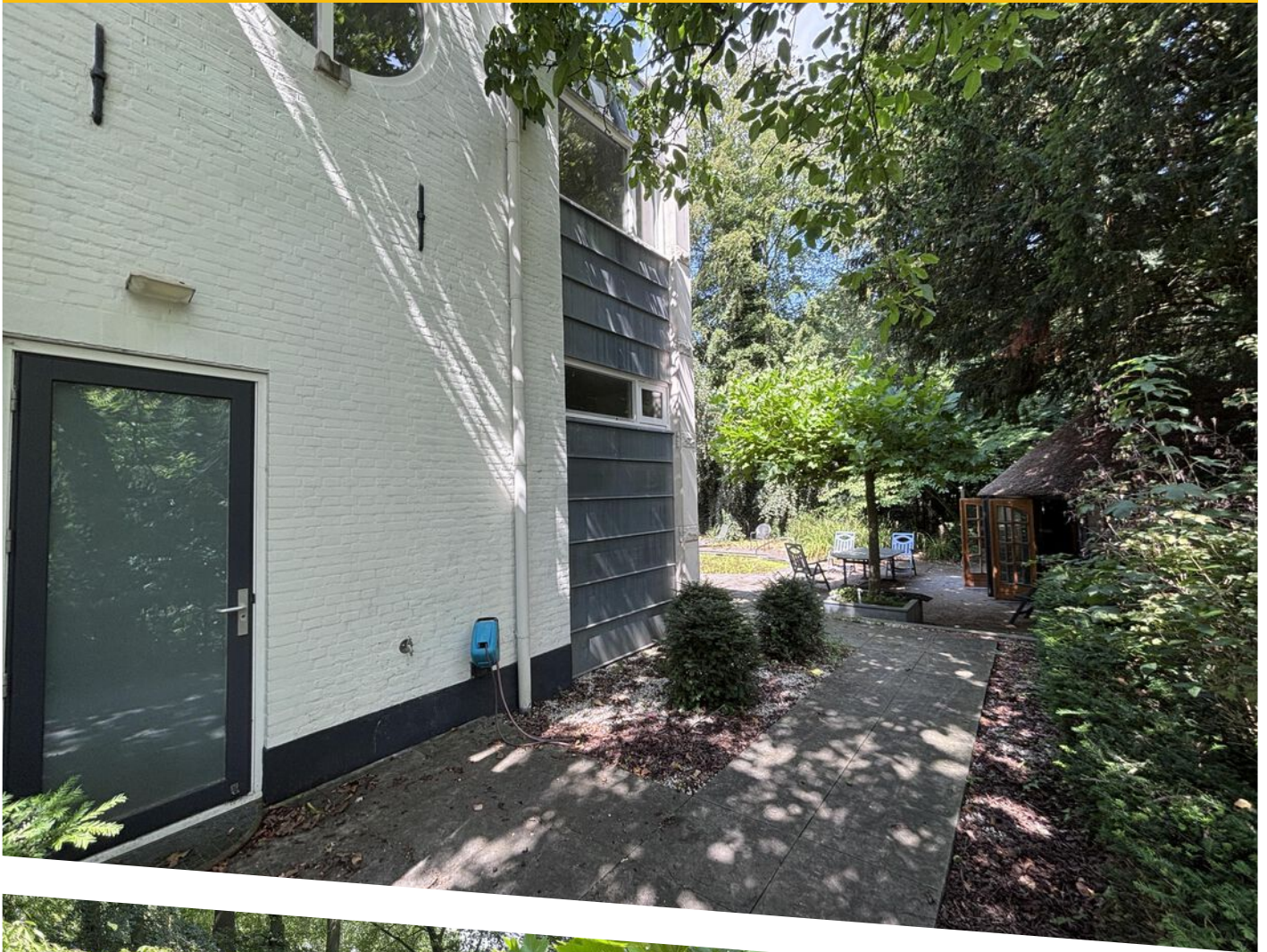
Berkenheuvel dreef 11 biedt een zeldzame combinatie van monumentale allure, gelijkvloers wooncomfort, uitzonderlijk veel ruimte en een vrijwel ongekennde mate van vrijheid in afwerking en gebruik.

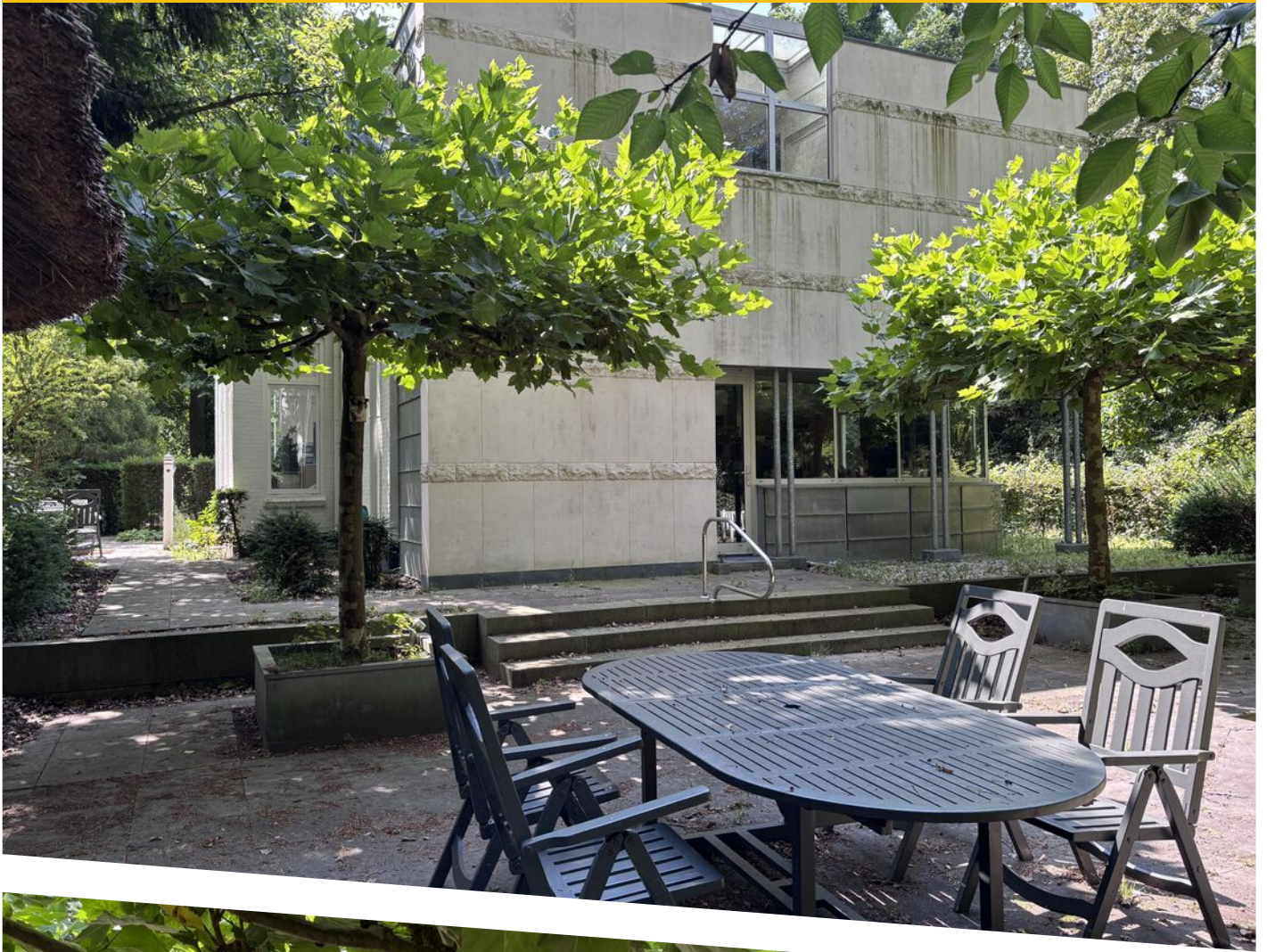
Met vijf slaapkamers, meerdere badkamers, een grote woonkeuken, verschillende leef- en werkruimten, een beschutte tuin met zwembad en een multifunctioneel wellnessgebouw is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan uiteenlopende woonwensen.

Een bijzonder woonobject voor wie ruim, groen en privé wil wonen op een van de meest karaktervolle locaties van Vught.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

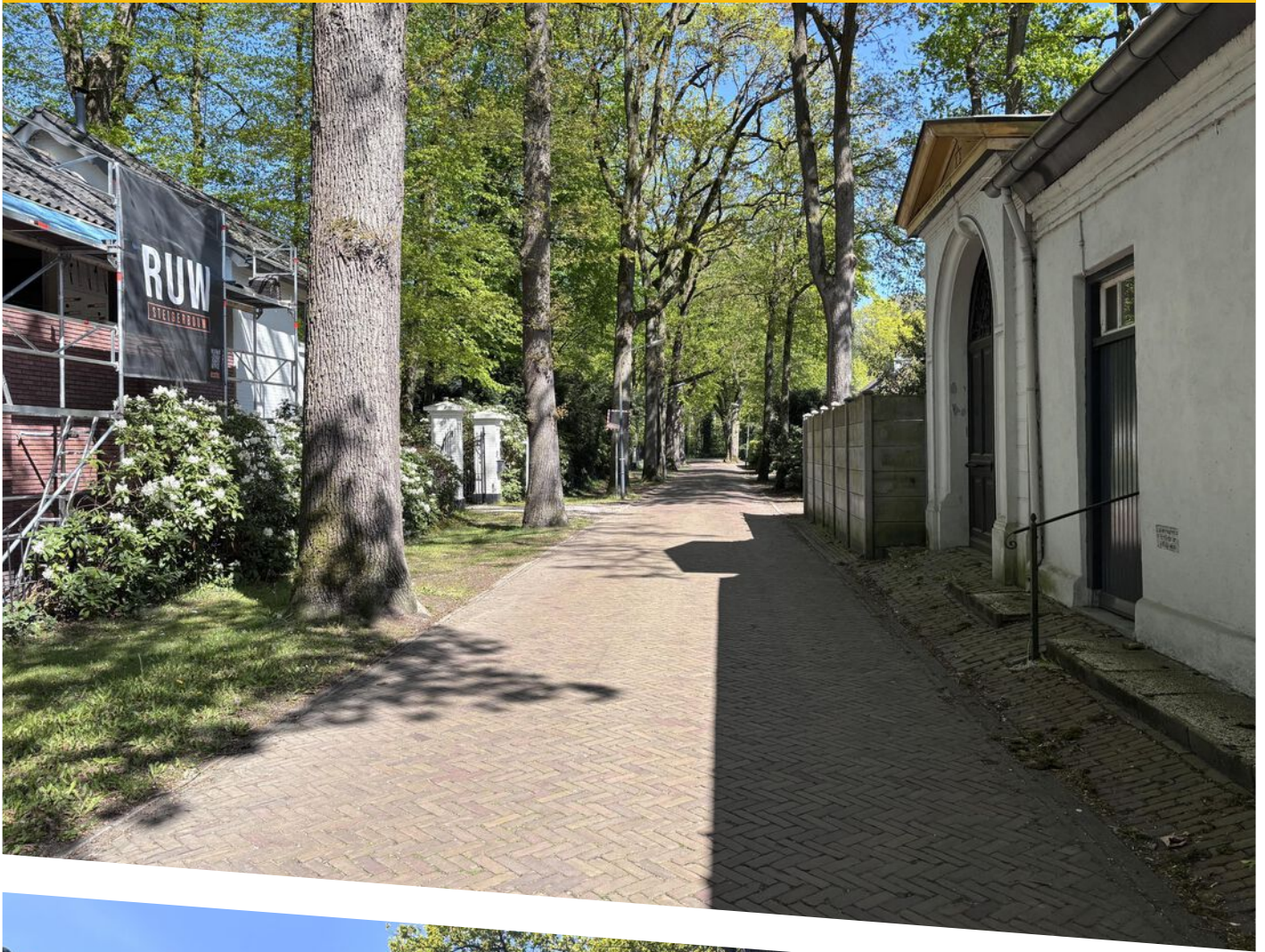


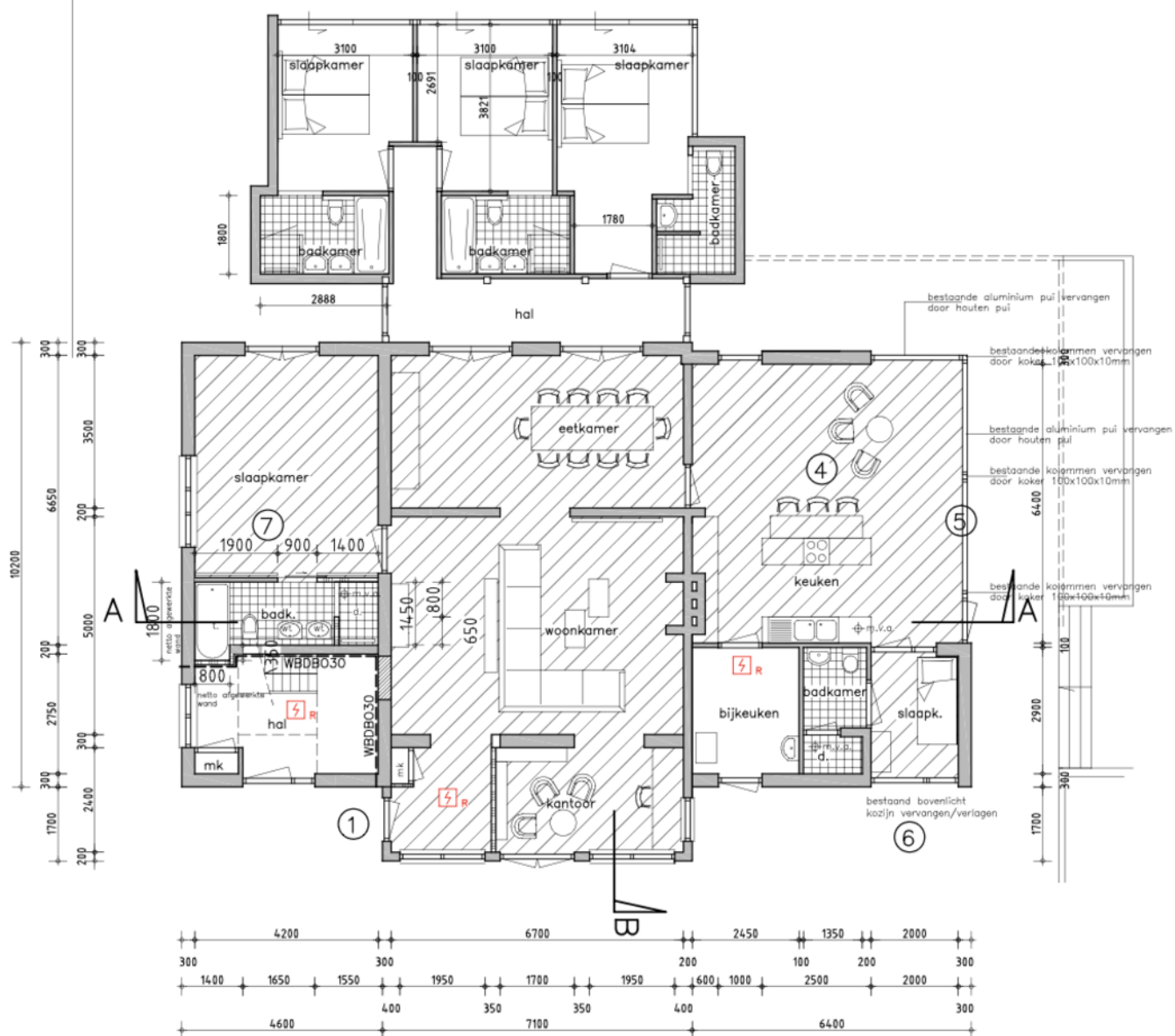






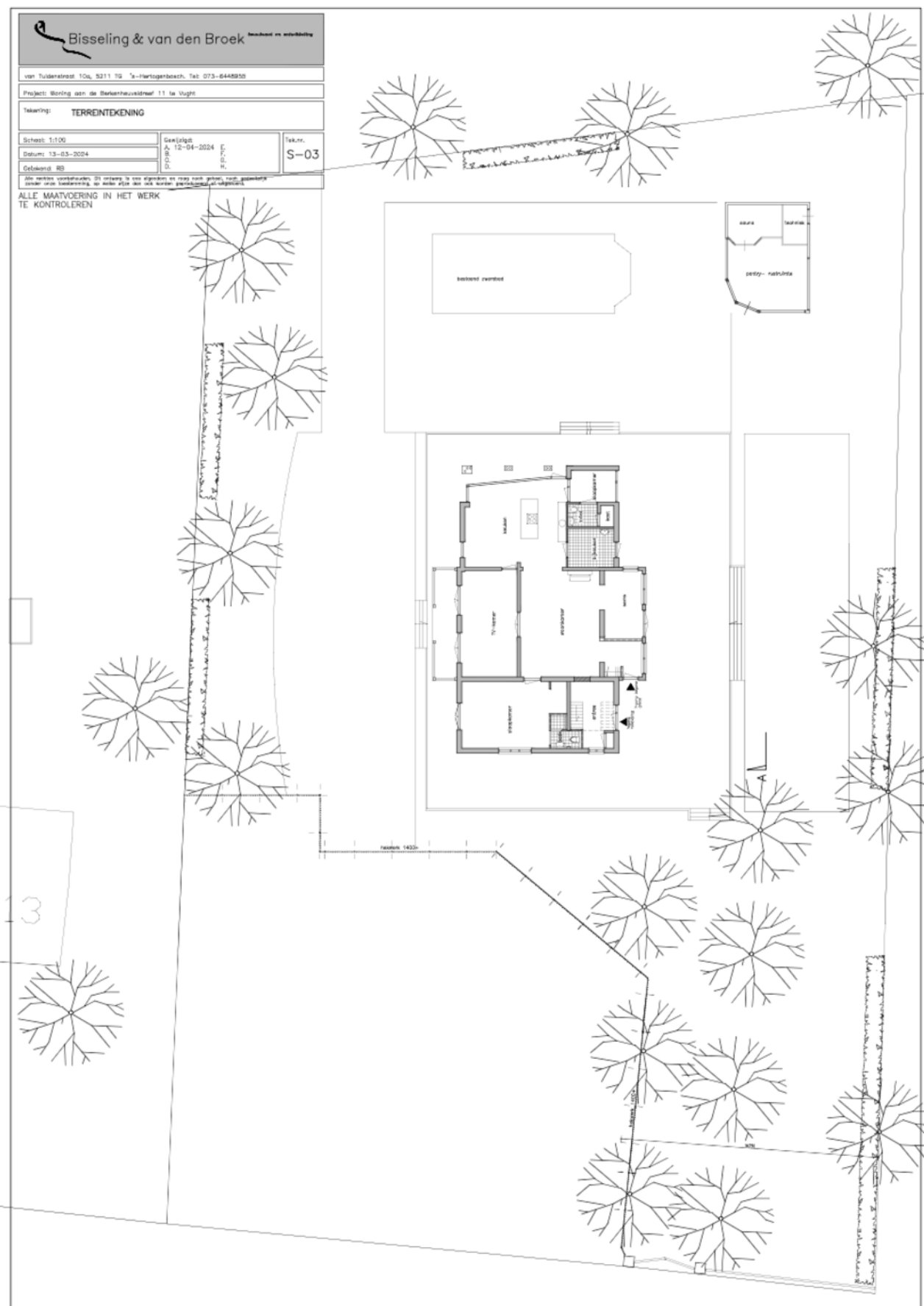






BEGANE GROND gewijzigd

PLATTEGROND



PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie L

Perceel 4600

kadaster

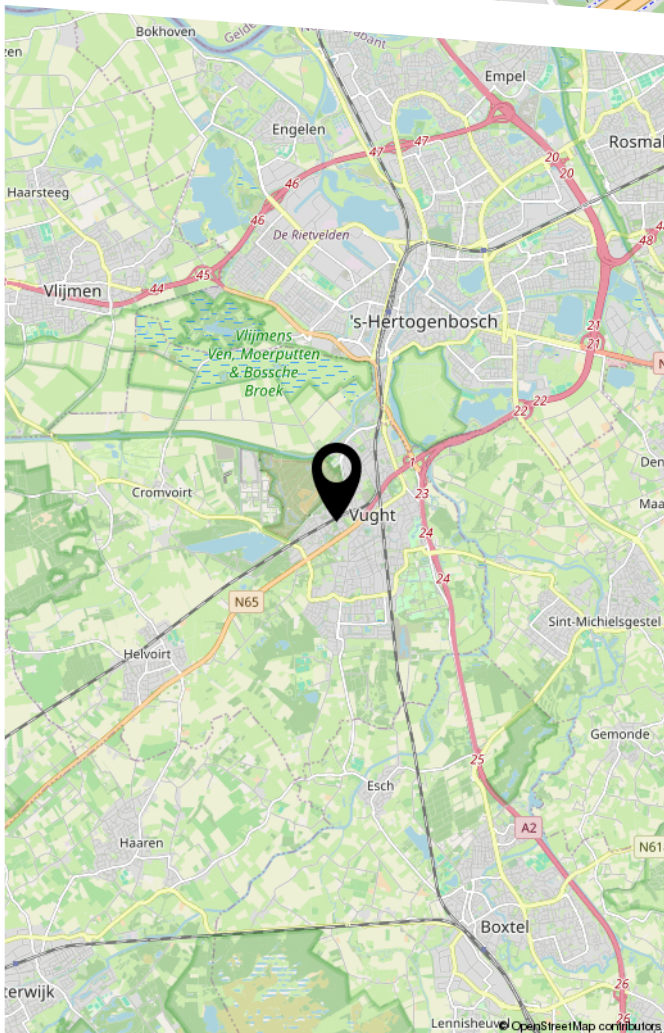
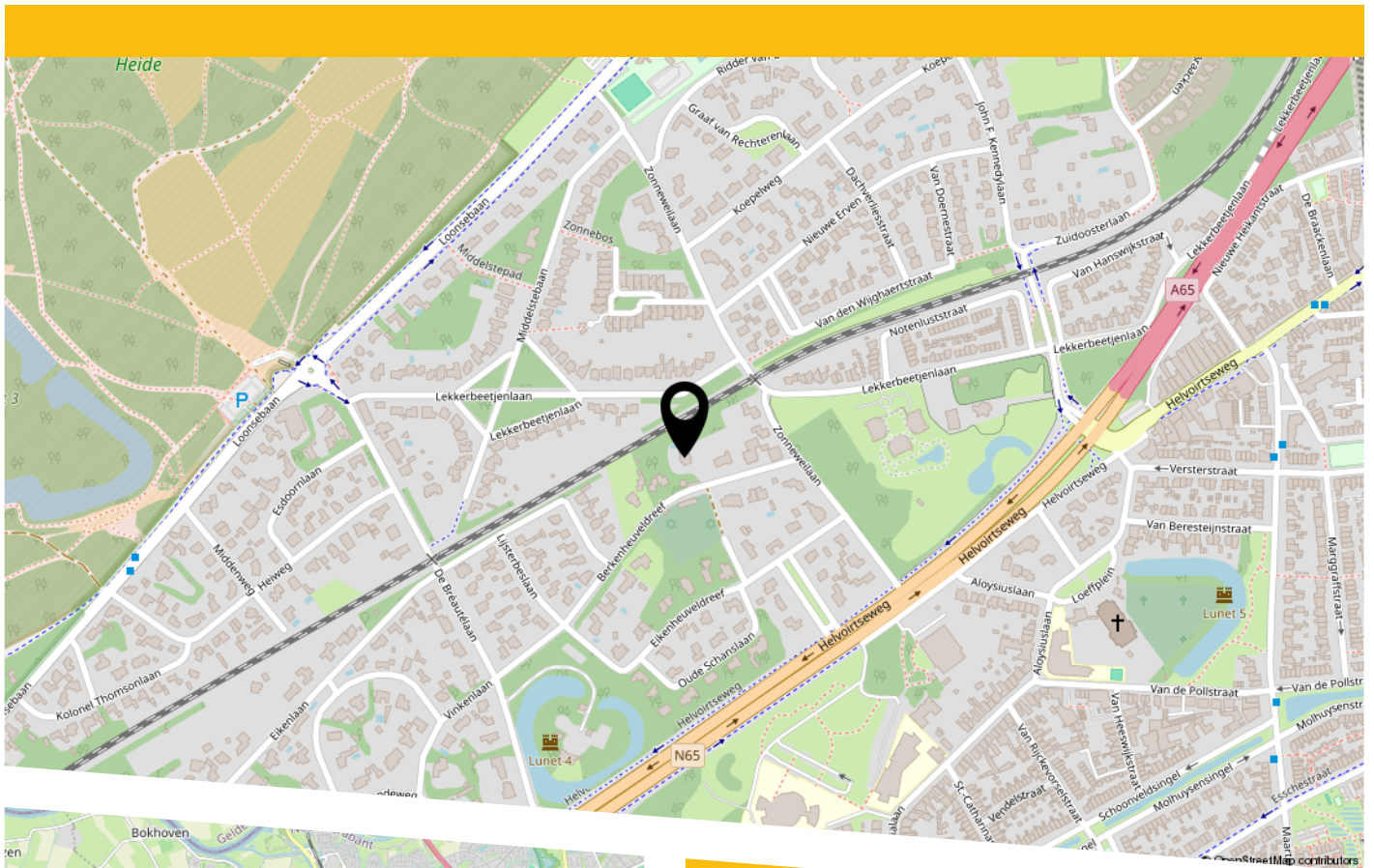


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



De ligging binnen Vught is ideaal: alle belangrijke voorzieningen zijn op korte fietsafstand bereikbaar. Vanuit de villa bent u in enkele minuten bij het NS-station. Tennisverenigingen zoals Wolfsbosch en Woburn liggen op korte afstand, en op slechts 800 meter bevindt zich het natuurgebied de Vughtse Heide, met in de nabijheid de IJzeren Man.

Wilt u verder weg? Met de auto rijdt u in circa tien minuten naar het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch. Het centrum van Utrecht bereikt u in ongeveer 50 minuten en de Zuidas in Amsterdam in circa een uur. Dat maakt wonen in het charmante Vught ook aantrekkelijk voor wie regelmatig naar de Randstad reist.

De directe omgeving kenmerkt zich door een bosrijke sfeer met volgroeide bomen en ruime percelen, wat zorgt voor veel privacy en rust.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

BURO KUITEN B.V.
Van Heeswijkstraat 4 A
5262 XG, Vught

0732200478
info@burokuiten.nl
www.burokuiten.nl